



RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen du préavis
relatif à l'adoption des zones réservées

Président : Olivier Müller (PLR)
Membres : Gaëtan Cousin (Les Verts)
Jean-Marc Forclaz (PLR)
Emmanuel Gétaz (ML) remplacé par Matthieu Burkhart
Mario Gori (SOC)
Antoinette Loup (DA)
Tal Luder (UDC)
Olivier Müller (PLR)
Romain Pilloud (SOC)
Samuel Roch (PLR)
Elisabeth Wermelinger (SOC)

Préambule

La commission s'est réunie les 12 et 13 janvier 2022 à la salle VIP du Centre Omnisports du Pierrier, en présence de M. Caleb Walther, Municipal en charge du dicastère [Patrimoine, sport et urbanisme \(PSU\)](#) et de Mme Lorraine Wasem, cheffe du service de l'urbanisme.

Dans la suite du rapport, certains termes seront abrégés comme suit :

- Zones réservées s'écrira « ZR »
- Plan d'affectation communal s'écrira « PACom »
- Plan Directeur Cantonal s'écrira « PDCn »

Le terme « commissaire » sera systématiquement accordé au masculin, sans relation avec le genre du membre de la commission qui s'exprime.

Présidence

La présidence de la commission est remise en jeu par le premier membre désigné, qui ne souhaite pas prendre la présidence de cette commission. Le premier membre désigné a toutefois effectué l'entier du travail préalable à la bonne tenue de la commission.

M. Olivier Müller se propose pour reprendre la présidence laissée vacante. Aucun commissaire ne s'y oppose. M. Olivier Müller est confirmé comme président et remercie les commissaires pour leur confiance.

Documentation

Tous les commissaires confirment avoir reçu en temps voulu la documentation demandée, y compris le

rapport 47 OAT.

Conflit d'intérêt

La commission se penche sur les règles de conflits d'intérêt (art. 19 RCC) et de récusation (art. 20 RCC) des commissaires et des conseillers communaux pour ce préavis qui concerne un plan d'affectation (zones réservées) régissant l'ensemble du territoire communal.

Un commissaire déclare ses intérêts, étant propriétaire, mais pas opposant. Il n'y a pas d'autres déclarations d'intérêts.

La commission est unanime à penser que les opposants ne peuvent pas statuer sur leurs propres oppositions et doivent se récuser pour cela. Pour les autres cas potentiels de conflits d'intérêts, la discussion se poursuit un certain temps et des divergences d'opinion sur les récusations de certains membres sont constatées. Il est décidé que le président de la commission allait solliciter le bureau du conseil communal afin d'éclaircir juridiquement par avis de droit ou via le préfet quelles sont les règles de conflits d'intérêts et de récusation pour ce plan des ZR.

Le président de la commission s'est adressé au président du conseil communal le 25 janvier 2022 pour cette requête. Le président du conseil communal s'est ensuite adressé au préfet, qui a redirigé la demande à la Direction Générale des Affaires Institutionnelles et des Communes (DGAIC). La réponse de la DGAIC, obtenue le 21 février 2022, est annexée au présent rapport.

Parole à la Municipalité

Mme Wasem indique que le rapport relatif aux ZR se veut le plus didactique possible et que l'aménagement du territoire, avec le plan des ZR et ensuite le PACom seront des enjeux très importants pour la Municipalité durant la législature en cours. Mme Wasem informe que le plan général d'affectation de 1972 est massivement surdimensionné. Elle indique en outre que si le plan des ZR faisant l'objet du présent préavis 34/2021 devait être refusé, la commune court le risque d'être mise sous tutelle du canton et de ce fait, ne pourrait plus avoir la maîtrise de son territoire.

Concernant la problématique montreuusienne, ne bénéficiant pas d'un plan d'affectation valide, Mme Wasem estime que l'instauration de ZR est clairement l'outil juridique adéquat.

Concernant les oppositions, M. Walther indique qu'en plus de sa personne, la délégation municipale était encore constituée de M. Florian Chiaradia et de Mme Sandra Genier-Müller, dont il est rappelé qu'elle est avocate dans sa vie professionnelle.

Mme Wasem informe que tout le travail du plan ZR a été élaboré en dialogue très régulier avec le canton. Il s'agit d'être prudent car le plan ZR concerne tout le territoire communal. Finalement, Mme Wasem estime qu'il n'y a pas d'autre choix possible que ce plan ZR et même les opposants ont semblé convaincu de cet état de fait.

Discussion générale

Suite à une question d'un commissaire par rapport à la date butoir du 20 juin 2022 pour que les communes aient adopté leur plan d'affectation, Mme Wasem estime que de manière générale, le risque de mise sous tutelle cantonale ne peut être exclu pour les communes n'ayant encore rien fait, ce qui n'est pas le cas de Montreux, puisque le canton constate que le processus est en cours.

Concernant l'entrée en vigueur du plan ZR, Mme Wasem indique que le plan ZR soumis au préavis est déjà applicable, de manière conjointe avec le plan de 1972. La règle est que le plan le plus restrictif

s'applique, en l'occurrence le plan ZR.

Dans le cas d'une mise sous tutelle, un commissaire demande sur quelle base est-ce que le canton décide. Mme Wasem informe que c'est l'art. 135 LATC – Territoire sans plan d'affectation – qui s'applique et qu'il serait peut-être difficile dans ce cas de réussir à préserver la silhouette actuelle des villages et que le risque existe de voir des constructions sans grande cohérence urbanistique être avalisées par le canton. Si le conseil communal refuse le plan ZR, c'est le plan de 1972 qui devrait s'appliquer, mais celui-ci est non conforme à la LAT entrée en vigueur en 1980 et il suffit qu'une décision de justice confirme cela pour le rendre caduque.

Un commissaire souligne que, étant donné que le plan ZR est déjà en vigueur dès le 1er jour de sa mise à l'enquête, une adoption du plan dès la séance du 2 février n'est pas indispensable, car les droits des citoyens concernés par ce plan ZR sont préservés.

Un commissaire rappelle que selon l'art. 42 LATC, le conseil communal doit statuer sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur le plan, c'est-à-dire le plan proprement dit et son règlement. Ces deux opérations doivent être effectuées en même temps, et la cohérence juridique implique que pour valablement approuver un plan d'affectation, tant le plan que les propositions de réponses doivent être validées par le conseil. En effet, rejeter une seule proposition de réponse reviendrait à concéder l'argumentation de l'opposant et donc devrait résulter en une modification du plan dans le sens de l'opposant au lieu de la validation du plan proposé.

Discussion du préavis

En préambule, il est précisé que les éléments rapportés ci-après se démarquent parfois du contenu du chapitre cité et aurait pu s'intégrer dans la discussion d'un autre chapitre. Toutefois, le président-rapporteur a jugé plus simple et préférable de relater chronologiquement la discussion plutôt que de s'aventurer dans une classification dans un chapitre plus approprié.

Chapitre 1

Suite à la question d'un commissaire, Mme Wasem confirme que le PGA 2019 est annulé dans sa totalité et que juridiquement, il n'existe pas. C'est celui de 1972 qui est en vigueur, mais il est entré en vigueur avant le 1er janvier 1980 et est donc supposé non conforme à la LAT.

A la requête d'un commissaire, Mme Wasem explique le principe de surdimensionnement. Le plan d'affectation de 1972 prévoyait des droits à bâtir en vue d'une population atteignant 40'000 habitants-emplois, alors que l'état des réserves à bâtir communale, selon une estimation au 31.12.2018 figurant au § 4 du rapport 47 OAT, fait état de 6'366 habitants-emplois. Mme Wasem nous explique que le rapport Dolci Architectes est à bout touchant et que ce chiffre de 6'366 habitants-emplois est assez proche du résultat qui sera communiqué rapidement par la Municipalité au conseil communal.

Une commissaire demande si la Municipalité aurait pu considérer un part de ces 6'366 habitants-emplois comme droit à bâtir admis dans le plan des ZR. La Municipalité répond que cela aurait été théoriquement possible, mais qu'elle a préféré n'octroyer aucun droit à bâtir avec ce plan des ZR, d'une part afin de ne prendre aucun risque et d'autre part par souci d'égalité de traitement des citoyens entre eux.

Répondant à un commissaire qui s'interroge sur l'obligation d'une commune d'accueillir plus d'habitants, la Municipalité explique que cela relève plus de la possibilité que de l'obligation. Toutefois, certains aspects sont obligatoires, comme le fait d'avoir une densité minimale d'habitation dans les centres selon le PDCn. En outre, M. Walter estime qu'on ne pourrait sans doute pas admettre 0 habitants de plus sur notre commune, l'on se doit d'absorber une partie des habitants supplémentaires qui s'établiront dans le canton à moyen terme.

Un commissaire demande quelle est l'influence du plan des ZR sur le futur PACom. Mme Wasem affirme qu'il n'y a aucune influence du plan des ZR sur le PACom, ce sont deux plans distincts et que le plan des ZR n'est là que de manière provisoire afin d'éviter un vide juridique et une éventuelle mise sous tutelle du canton avant que le futur PACom soit entré en vigueur.

Un commissaire souhaite savoir s'il est possible modifier le plan ZR. Mme Wasem explique que seules de fines adaptations sont possibles, mais qu'en cas de modifications plus conséquentes, il faut repasser à l'enquête publique et que cela prendra 12 à 18 mois.

Un commissaire demande s'il est théoriquement envisageable entre le plan des ZR qui gèle les nouvelles constructions sur l'entier du territoire et le futur PACom qui prendre un peu de temps, d'adopter dans des cas particuliers des plans d'affectations spécifiques, comme c'est d'ailleurs le cas dans certaines portions du plan ZR où il existe un plan localisé valide. Mme Wasem admet que cela est envisageable, mais que cela pourrait néanmoins être problématique au niveau de l'égalité de traitement.

Chapitre 2

Un commissaire souhaite connaître les raisons de l'annulation du PGA 2019 par le Tribunal fédéral. Mme Wasem explique que le PGA 2019 a subi de nombreuses modifications et qu'il n'était plus conforme à la LAT 2014 qui demandait une compensation simultanée des zones à bâtir. Le Département du Développement Territorial (ARE) a fait recours contre cette décision du Département cantonal et la solution proposée, en concertation avec l'ARE, était de mettre en zone réservées certaines zones, comme cela on compense et on rééquilibre simultanément. Le Tribunal fédéral a déjugé son office fédéral, estimant que cette manière de faire était contraire à la LAT.

Chapitre 3

Mme Wasem estime que le cadre légal est clair et qu'on ne peut plus appliquer les règles qui avaient cours en 1972. Dans le Canton de Vaud, c'est la Municipalité qui est en charge de l'élaboration de plans d'affectation selon les art. 34 et suivants de la LATC-VD. Elle doit ensuite soumettre ces plans au canton qui a un pouvoir de contrôle. Mme Wasem explique qu'elle est au bénéfice d'une expérience en aménagement du territoire depuis 16 ans et constate que le canton était moins regardant il y a longtemps. Plus récemment, le canton intervenait non seulement pour contrôler la légalité d'un plan, mais il intervenait également en opportunité, présentant ainsi un risque d'ingérence. L'arrêt du tribunal fédéral a également annulé la décision cantonale et le dialogue entre le canton et la Municipalité est plus ouvert et très constructif.

Un commissaire demande pour quelles raisons n'aurait-on pas pu repartir avec le plan PGA 2019 et a-t-on été obligé de prendre le PGA 1972 comme base. Mme Wasem explique que juridiquement, le PGA 2019, annulé par le Tribunal fédéral, est « mort » et que cela n'a aucun sens de se baser sur un plan qui n'a jamais été approuvé.

Un commissaire demande pour quelle raison est-ce que le plan d'affectation des Grands-Prés est tout de même valable malgré l'annulation du PGA 2019. Mme Wasem explique que les plans récents sont généralement compatibles avec la loi fédérale et que dans le cas des Grands-Prés, le plan partiel d'affectation est très récent et de surcroît au centre de l'agglomération, ce qui favorise son acceptation.

Concernant le sous-chapitre 3.1, un commissaire souhaite connaître le rôle du canton dans l'élaboration des zones réservées proposées par la municipalité, savoir si des options ont été imposées à la commune et si le canton garde le même pouvoir de contrôle pour l'élaboration de zones réservées que pour un PACom.

Mme Wasem explique que le canton a imposé le renvoi à l'art. 135 LATC-VD et que le plan ZR ou PACom

sont contrôlés de la même manière, les deux étant des plans d'affectation de la globalité du territoire. Après le délai de 8 ans, il peut y avoir mise sous tutelle, mais il suffit que le plan ait été publié pour éviter cela. Le délai de 5 ans, prolongeable de 3 ans, se calcule après le 1er jour de la mise à l'enquête, soit en mai 2021.

Concernant la méthode automatique de dimensionnement des réserves à bâtir (MADR, § 3.2) et suite aux demandes d'éclaircissement d'un commissaire, Mme Wasem explique que cette méthode sert à identifier les parcelles avec des droits à bâtir non encore utilisés. La MADR permet de faire l'état des réserves de zones à bâtir, en se basant sur l'orthophoto et en simulant avec des coefficients d'habitants-emplois.

Pour répondre à l'interrogation d'un commissaire sur le retard du rapport Dolci Architectes, la Municipalité relativise sur le fait qu'il n'y a qu'un mois de retard et informe qu'une communication chiffrée aura lieu rapidement.

A la question de savoir si les études du PACom avaient déjà débuté et si l'appel d'offres pour un éventuel mandataire était prêt à être publié, la Municipalité attend d'avoir la confirmation du chiffre exacte validé par le canton pour lancer les études. La Municipalité estime que si les chiffres devaient être bien plus restrictifs que les 5 à 6'000 habitants-emplois estimés selon § 4 du rapport 47 OAT, ce ne serait pas un urbaniste mais un psychologue qui serait alors nécessaire.

Un commissaire regrette que les études du PACom n'aient pas débuté et estime que dans le meilleur des cas, cela pourrait débiter en avril 2022. Il souligne en outre que dans le budget, il ne semble pas y avoir d'EPT prévu pour cette tâche et s'inquiète du manque possible de ressources.

Chapitre 4

Un commissaire demande sur quelles bases est-ce que ces 6 zones ont été déterminées et est-ce que des considérations historiques d'anciens plans ont amené à déterminer ces 6 zones. Il est répondu qu'un 1er plan datant de 1957 a pu être retrouvé, mais que ni ce plan, ni le plan de 1972 n'ont délimité le choix de ces 6 zones proposés dans le plan des ZR. Ce choix est strictement un choix décidé par la Municipalité.

Répondant à l'interrogation d'un commissaire, la Municipalité indique que les termes « centre de l'agglomération compact », « périmètre compact » ou « périmètre de centre » utilisés dans différents documents signifient la même chose.

§ 4.2.1 - Zone réservée 1

Un commissaire demande des précisions sur la signification au § 4.2.1 de « occupation de volumes bâtis existants mais non utilisés ». Mme Wasem explique qu'il s'agit par exemple de combles, galetas ou greniers. Dans la zone 1, il est possible de démolir mais pas de reconstruire et c'est une différence principale d'avec les autres zones. Cette restriction a été suggérée par le canton. Un commissaire souligne que pour démolir, il faut aussi un permis délivré par la commune, et que par conséquent un propriétaire en zone 1 qui entend démolir devrait être informé de l'interdiction de reconstruire après.

§ 4.2.2 - Zone réservée 2

Il est précisé qu'ici et après, contrairement à la zone 1, il est possible de démolir et reconstruire, le canton sera moins exigeant sur cet aspect car l'on est plus proche de la zone de centre.

§ 4.2.3 - Zone réservée 3

Un commissaire s'étonne de la manière dont a été délimitée la zone 3 et pourquoi est-ce qu'il y a eu une exception pour la zone des Grands-Prés, la commune étant en quelque sorte juge et partie pour ce projet.

Mme Wasem explique que d'une part que, de manière similaire aux zones 2, 4, 5 et 6, la zone 3 se trouve dans la zone de centre et que d'autre part, il n'y a pas eu d'exception puisque ce sont les mêmes critères que ceux appliqués pour l'ensemble du plan ZR qui ont été appliqués. La zone de centre n'est pas décidée par la Municipalité, mais découle directement du PDCn, qui fixe le périmètre de centre (cf. annexe ci-jointe) .

Un commissaire s'interroge sur le fait que les surélévations sont limitées seulement au « gabarit usuel moyen du tissu bâti » mais fixe tout de même strictement le nombre de niveaux. Mme Wasem explique s'être inspirée du tissu existant pour fixer une limite et qu'il aurait été possible d'aller plus haut.

§ 4.2.4 - Zone réservée 4

Pas de prise de parole.

§ 4.2.5 - Zone réservée 5

Il est précisé que le secteur hachuré de la zone 5 est un secteur particulier qui nécessite un traitement spécifique.

§ 4.2.6 - Zone réservée 6

Il est précisé que la zone 6 est identique à la zone 4 mais a été séparée de celle-ci car géographiquement elle ne se situe pas au même endroit.

§ 4.3.2 - Egalité de traitement

Mme Wasem précise qu'il ne s'agit pas d'une égalité de traitement stricte, mais d'une égalité de traitement lors de situation comparable. Un commissaire, s'appuyant sur ce principe d'égalité de traitement, s'étonne qu'entre deux parcelles très proches, l'une à Sonzier en Z1 et l'autre à Chernex en Z2, des situations comparables amènent à des solutions différentes.

Un commissaire a relevé que de nombreux griefs figurants dans les oppositions mentionnent une violation du principe de l'égalité de traitement, mais rappelle, en citant un arrêt 1C_522/2019 du Tribunal fédéral, qu'« en matière d'élaboration des plans d'affectation, ce principe n'a qu'une portée réduite. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation ».

Mme Wasem précise en outre que concernant la zone 1, le canton a fortement suggéré d'interdire toutes possibilités de construire.

§ 4.3.3 - Les plans de détail

La Municipalité explique que deux règles générales ont été considérées pour déterminer si un plan de détail est conforme au PDCn actuel et à la LAT 2014. Ces deux règles sont:

1. Le plan a été légalisé postérieurement au 01.01.1980 (entrée en vigueur de la première LAT)
2. Le plan se situe à l'intérieur du périmètre de centre (selon annexe)

Un commissaire fait remarquer que ce n'est pas parce qu'un plan de détail est entré après 1980 qu'il est forcément conforme au droit fédéral. Mme Wasem confirme qu'il ne s'agit pas d'une certitude, mais d'une présomption.

§ 5.2.3 - Les constructions d'intérêt public

La Municipalité informe s'être munie d'une directive interne pour déterminer la notion d'intérêt public. Une construction d'intérêt public avéré constitue le seul cas faisant figure d'exception, qui permette d'envisager de construire un nouveau bâtiment dans le cadre de ce plan des ZR. Cette directive municipale est annexée au présent rapport.

§ 5.2.4 - La protection des commerces

Le choix d'interdiction de changement d'affectation à des fins de logements a été fait pour éviter de créer des cités dortoirs dans les villages. Cette disposition est de la pure initiative de la Municipalité, le canton ayant estimé que ce n'était pas un critère usuel. A la demande d'un commissaire, Mme Wasem explique qu'une modification de ce point ne saurait être considérée comme mineure et nécessiterait une nouvelle mise à l'enquête.

Concernant le traitement des oppositions, la Municipalité n'a jugé ni nécessaire, ni pertinent de faire des résumés succincts de chaque opposition dans le préavis, comme c'était parfois le cas dans des préavis passés similaires. L'une des raisons invoquées est que ces documents sont publiés et qu'il ne fallait pas courir le risque que le résumé succinct puisse se retourner contre la Municipalité en cas de recours d'un opposant. En outre, il est rappelé que toutes les oppositions ont été mises à la disposition des conseillers. Il n'a pas non plus été jugé utile de regrouper les oppositions par griefs, chaque cas étant différent.

Les réponses aux oppositions et aux observations ont été rédigées par Mme Wasem et relues par M. Walther.

Suite aux propositions de certains commissaires de statuer par petits bloc de réponses, en bloc ou par tirage au sort, Mme Wasem a clairement indiqué qu'une telle manière de faire n'était pas possible et qu'un risque de vice de forme pouvait exister avec de telles manières de procéder. La commission, et par suite le conseil communal, doit statuer sur chaque proposition de réponse, une par une et de manière exhaustive.

Chapitre 6 – La procédure

Un commissaire relève et regrette qu'il n'y ait pas eu de processus participatif dans l'élaboration du plan ZR. La Municipalité informe qu'une séance publique a eu lieu le 28 avril 2021 et que pour le PACom, un processus participatif sera mis en place.

Un commissaire estime qu'il aurait été souhaitable que la commission puisse entendre les opposants. Avec 70 oppositions, plusieurs commissaires estiment que cela aurait pris un temps considérable et que ce n'est pas le rôle d'un pouvoir législatif que de faire cela, les droits des opposants étant de toute manière garantie pour la voie judiciaire.

Mme Wasem informe que 7 oppositions ont été retirées. Il reste donc 70 oppositions et 5 observations. Ces dernières ne sont pas sujettes à recours.

Chapitre 7 – Réponse aux oppositions

Mme Wasem explique que la durée de 12 à 18 mois en cas de phase supplémentaire de procédure a été estimée d'expérience. Cela prend du temps car il faut recommencer tout le processus, en particulier les étapes suivantes :

- Modification du rapport 47 OAT
- Contrôle cantonal
- Enquête complémentaire sur ce qui est nouveau et cela ouvre le droit d'opposition à des nouveaux tiers sans effacer les oppositions existantes lors de la première mise à l'enquête.

- Traitement des oppositions

Adoption du plan des zones réservées.

Un commissaire demande si l'approche d'Helvetia Nostra, qui serait de réserver l'entier du territoire montreusien est recevable. La Municipalité est d'avis que cette approche semble extrême mais n'est pas juge et ne peut exclure que cette éventualité ne soit retenue. Toutefois, la Municipalité estime que le plan proposé des ZR ne péjore pas le surdimensionnement et qu'il garantit l'égalité de traitement. A ce titre, il garantit les objectifs principaux du futur PACom et de tout virer comme le propose Helvetia Nostra ne semble pas être une solution idéale.

La commission passe au vote concernant l'adoption du plan des zones réservées.

La commission adopte le plan par 9 OUI 0 NON et 1 abstention.

Adoption du règlement sur les zones réservées

Art. 1

Pas de prise de parole.

L'art. 1 est adopté par 10 OUI 0 NON et 0 abstention

Art. 2

Pas de prise de parole.

L'art. 2 est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

Art. 3

Pas de prise de parole.

L'art. 3 est adopté par 10 OUI 0 NON et 0 abstention

Art. 4

L'alinéa 3 concerne les bâtiments avec la note 3. Un commissaire demande ce qu'il en est des bâtiments classés en note 1 et 2. Mme Wasem répond que ces bâtiments sont indiqués dans l'alinéa 2. « Inventorié » correspond à la note 1 et « classé » correspond à la note 2.

L'art. 4 est adopté par 10 OUI 0 NON et 0 abstention

Art. 5

Pas de prise de parole.

L'art. 5 est adopté par 10 OUI 0 NON et 0 abstention

Art. 6

Pas de prise de parole.

L'art. 6 est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

Art. 7

Pas de prise de parole.

L'art. 7 est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

Art. 8

Pas de prise de parole.

L'art. 8 est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

Art. 9

Pas de prise de parole.

L'art. 9 est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

Art. 10

Pas de prise de parole.

L'art. 10 est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

Art. 11

Pas de prise de parole.

L'art. 11 est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

Art. 12

Pas de prise de parole.

L'art. 12 est adopté par 10 OUI 0 NON et 0 abstention

Art. 13

Il est précisé que le département actuellement compétent est le DIT (Département Institutions et Territoire)

L'art. 12 est adopté par 10 OUI 0 NON et 0 abstention

Règlement dans son ensemble

Le règlement dans son ensemble est adopté par 9 OUI 0 NON et 1 abstention.

Adoption des propositions de réponses aux oppositions

La commission se prononce sur l'adoption un à une des propositions de réponses aux oppositions. Il est précisé que le chiffre entre parenthèses correspond à l'ordre chronologique de séance de conciliation et que le second chiffre correspond à l'ordre de réception de l'opposition.

(1) 18 – Messieurs Julien, Thierry et Laurent Chevalley

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(2) 26 – Axa Vie SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(3) 48 – Monsieur Aba Neemann, Madame Sylvie Neemann, Madame Rita Baumgartner, Monsieur Gebhard Ritter, Monsieur et Madame Serge et Mary-Claude Roth, Monsieur et Madame Michel et Sabah Pitteloud

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(4) 47 – Monsieur Pierre Monaco

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(5) 65 – Helvetia Nostra

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

(6) 02 – Madame et Monsieur Anne et Bertrand Burkhalter

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(7) 38 – Madame Jacqueline Huber

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(8) 35 – Halter SA

Mme Wasem précise qu'une demande d'enquête est en cours pour la parcelle concernée.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(9) 36 – Quero Invest SA et Madame Irma Chiaradia

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(10) 36 – Madame Yeimy Ortiz Mendez

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(11) 40 – Hoirie Chevalley

L'opposition a été retirée, il n'y a donc pas de vote sur cette opposition.

(12) 37 – Messieurs Michel Vonlanthen et Frédéric-Michael Baumann

L'opposition ayant été retirée, le conseil n'a plus à se prononcer sur cette opposition.

Mme Wasem précise que les propriétaires ont reçu le permis de construire.

(13) 39 – Hoirie Blaser

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(14) 63 – Laurent Chappuis Immobilier Sàrl

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(15) 45 – Monsieur Francis Monnet

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(16) 45 – Monsieur et Madame Chokri Lamloum et Krati Ep Lamloum Hajer

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(17) 55 – Viquerat Décoration & architecture d'intérieur SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(18) 13 – Monsieur Marc Chappuis et Monsieur Guy- Michel Chappuis

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(19) 22 – Monsieur et Madame Christian et Suzanne Lauber Fürst

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(20) 60 – Banque J. Safra Sarasin SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(21) 67 – Monsieur et Madame Heinz et Magdalena Schoeneich

Mme Wasem précise que l'opposition est très technique et concerne beaucoup des questions de vocabulaire. Le fond est identique, mais les termes utilisés diffèrent.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(22) 44 – Alberta Immobilier SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(23) 43 - investments company SA

L'opposition a été retirée, il n'y a donc pas de vote sur cette opposition.

(24) 29 – Minap Immobilier SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(25) 29 – Madame Edmonde Gaillard

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(26) 27 – der Gebruder Rüttimann AG

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(27) 28 – Rüttimann frères Société Anonyme pour entreprises électriques et Pensionkasse der Gebruder Rüttimann AG

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(28) 75 – Nick Miller et Madame Zacharoula Karamariti Miller

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(29) 73 – TFI Trident SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(30) 74 – ASlogis SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(31) 78 – Monsieur Yves Waldburger

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(32) 19 – Monsieur Francis Dupont

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(33) Association pour la protection des sites montreusiens

Il s'agit d'une observation, le conseil peut statuer sur la proposition de réponse mais cela n'aura formellement aucune incidence puisque les voies de recours ne sont pas ouvertes.

Plusieurs membres du comité de l'association pour la protection des sites montreusiens sont également conseillers communaux. Ce potentiel cas de conflits d'intérêt fait partie des cas soumis au bureau.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(34) 33 – Monsieur et Madame Emmanuel et Devra Gétaz

Mme Wasem explique que la parcelle concernée est un cas particulier de mise en zone réservée ultérieure par le canton. La Municipalité a également mis cette parcelle en zone réservée selon les critères exposés dans le préavis. Il existe un flou juridique sur le fait qu'une même parcelle puisse être mise deux fois en zone réservée et sur la durée maximale de 8 ans qu'une zone réservée ne devrait pas excéder.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(35) 57 – Monsieur et Madame Jacques et Liliane Haldi

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(36) 56 – Madame Astrid Zumkemi et la société Suggestion Immobilière sàrl

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(37) 15 – Monsieur Pierre Chevalley

Mme Wasem informe qu'une demande de permis est en cours.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(38) 16 – Monsieur Pierre Chevalley

L'opposition a été retirée, il n'y a donc pas de vote sur cette opposition.

(39) 17 – Monsieur Pierre Chevalley

Mme Wasem précise que les oppositions 37, 38 et 39 étaient trois oppositions différentes et ont de ce fait dû être traitées.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(40) 62 – Blanchisseries générales SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(41) 01 – Monsieur et Madame K. et J. Al-Moussawi

Mme Wasem souligne le cas particulier de cet opposant, qui n'était pas classé en zone réservée alors qu'il aurait voulu l'être.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(42) 14 – Monsieur Darius Cap

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(43) 23 – Phida Etanchéité SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(44) 20 – Messieurs Cédric Demierre et Rafael Carvalho de Figueiredo ; DC Riviera SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(45) 58 – VFJ Riviera SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(46) 72 – Monsieur et Madame Nathalie et Dominique Traversini

Mme Wasem explique que cette opposition est particulière car l'objectif de l'opposition est d'empêcher

un voisin de surélever son bâtiment. D'autres oppositions plus loin poursuivent le même but.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(47) 05 – Monsieur et Madame Derek et Carol Barras

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(48) 24 – Madame et Monsieur Christina Fiedler et Uwe Schiffke

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(49) 46 – Madame Sabine Mérinat

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(50) 71 – Madame Sara Thom

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(51) 54 – Les Epinettes SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(52) 42 – Monsieur Miguel Angel Candil Lujan

Mme Wasem explique que les oppositions 51 à 60 sont des oppositions de voisins des Grands-Prés.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(53) 51 – Monsieur et Madame Stephano Cotza et Elisabetta Pellegrinelli

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(54) 04 – Madame Ghylaine Bagnoud

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(55) 68 – Monsieur Beat Studer

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(56) 66 – Monsieur Gilbert Schick

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(57) 59 – Monsieur et Madame Hans et Silvana Stamm

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(58) 70 – Monsieur Luigi Tornincasa

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(59) 50 – Monsieur Albert Portmann

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(60) 52 – Monsieur et Madame Rémy et Mireille Piquerez

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(61) 76 – Société simple constituée de Monsieur Oleg Fedin, Madame Olena Dietschi et Madame Nedeza Kalinina

Un commissaire s'étonne de l'opposition car une société simple ne possède pas de personnalité juridique, il s'agit en réalité d'un contrat. Ce point avait échappé à la Municipalité.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(62) 77 – Romandie Promotion SA

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(63) 06 – Monsieur Jean-François Besson

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(64) 07 – Monsieur François Brousoz

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(65) 25 – Mesdames Elga Furnari et Elena Bertolami

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 9 OUI 0 NON et 1 abstention

(66) 31 – Monsieur et Madame François et Muriel Kolly

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(67) 41 – Mesdames Laura et Gianmaria Legrenzi

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(68) 03 – Hoirie Cochard, Madame et Messieurs Marggi

Mme Wasem explique que la société Bellevue qui a écrit l'opposition pour le compte des opposants est le promettant-acquéreur de ces parcelles.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(69) 32 – Madame Heïdi Blum

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(70) 49 – Monsieur Christian Ohlsson

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(71) 53 – Monsieur et Madame André et Anne-Marie Pizzo

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(72) 10 – Monsieur Pascal Blanquet

Mme Wasem explique qu'il s'agit d'un exemple où le plan a été validé en 1981, mais a été jugé trop proche du 01.01.1980 et donc la présomption de conformité du plan n'a pas été retenue, d'autres aspects matériels ayant fait pencher la balance.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(73) 9 – Madame Ariane Binder

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(74) 08 – Monsieur et Madame Yves et Corinne Millasson

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(75) 11 – Hôtel Victoria SA et Monsieur Georg Anton Mittermair

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(76) 12 – Mesdames Heidi Tarelli-Hürlimann et Maha Rouhi Fahmy

Mme Wasem informe qu'un projet a été déposé.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(77) 61 – Messieurs Paul et Olivier Bonnard

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(78) 64 – Monsieur et Madame Pierre-Olivier et Karin Egli Sémon

Pas de prise de parole.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(79) Monsieur et Madame Claude et Jacqueline Gaulis

Il s'agit d'une observation, le conseil peut statuer sur la proposition de réponse mais cela n'aura formellement aucune incidence puisque les voies de recours ne sont pas ouvertes.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(80) Realitim Management SA

Il s'agit d'une observation, le conseil peut statuer sur la proposition de réponse mais cela n'aura formellement aucune incidence puisque les voies de recours ne sont pas ouvertes.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(81) Patrimonium fondation de placement

Il s'agit d'une observation, le conseil peut statuer sur la proposition de réponse mais cela n'aura formellement aucune incidence puisque les voies de recours ne sont pas ouvertes.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

(82) Saugiaz Real Estate SA

Il s'agit d'une observation, le conseil peut statuer sur la proposition de réponse mais cela n'aura formellement aucune incidence puisque les voies de recours ne sont pas ouvertes.

La commission recommande d'adopter la proposition de réponse par 8 OUI 0 NON et 2 abstentions

Conclusion

La commission passe au vote des conclusions du préavis.

La parole n'est pas demandée.

La commission recommande au conseil communal d'approuver les conclusions du préavis par 9 OUI, 0 NON et 1 Abstention.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 34/2021 de la Municipalité du 26 novembre 2021 au Conseil communal relatif à l'adoption des zones réservées,

vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'adopter le plan des zones réservées ;
2. d'adopter le règlement sur les zones réservées ;
3. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions formulées durant l'enquête publique du 24.04 au 25.05.2021 ;
4. de proposer au Département cantonal compétent d'approuver les zones réservées ;
5. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes instances dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption des zones réservées.

9 oui, 0 non, 1 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Olivier Müller (PLR)